

1. Fejlesztési területek

Az átalakuló, változás előtt álló területeknek több irányú értelmezése lehetséges. Egyrészt, az olyan változás előtt álló területek, melyek a valóságban még nem épültek be, de a településszerkezeti terv már korábban is olyan területfelhasználási egységbe sorolta őket, ahol a beépülés lehetősége biztosított. Ennek megfelelően **fejlesztési területekként** kerültek jelölésre a szerkezeti tervlapon azok a területek, amelyek a település összefüggő, szerkezeti léptékben meghatározó, a valóságban még jellemzően nem beépített, de beépíthető területeit jelentik.

Lakóterületek:

- Az Ady Endre utcától nyugatra több, mint 2,5 ha-os beépítetlen, felparcellázatlan falusias lakóterület található.
- A Magyar Sándor utca nyugati felén az igen mély lakótelkek megosztásával több, mint 1,9 ha beépítetlen falusias lakóterület keletkezik.
- A Vasvári Pál utca délkeleti végén közel 2,5 ha-os falusias lakó tartalékterület található.

Gazdasági területek:

- A belterület északnyugati határában több, mint 3 ha beépítetlen kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület található.
- A belterület északkeleti részén közel 4,2 ha-os kereskedelmi, szolgáltató gazdasági fejlesztési terület található.
- A közigazgatási terület északkeleti részén fekvő gazdasági terület máig beépítetlen, így a területen közel 14,5 ha-os kereskedelmi, szolgáltató gazdasági fejlesztési terület található. A terület beépítése hosszú távon tervezett, így a szabályozás során nem kap a terület beépítési jogot.

2. Változással érintett területek

Az átalakulás, változás előtt álló területek másik csoportját azok a területek alkotják, amelyek a hatályos településszerkezeti tervhez képest új felhasználási irányt kapnak, új terület felhasználási egységbe kerülnek. Jelen terv a korábbi településszerkezet felülvizsgálatára szolgál, így **a korábbi terület felhasználási egységekhez képest történő, tervi változásokat értjük változással érintett területek alatt.** A terület felhasználási egységek változása lehet:

- A. Beépítésre nem szánt területből beépítésre szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre szánt területek),
- B. Beépítésre szánt területből beépítésre nem szánt területbe való átsorolás (Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt területek),
- C. Beépítésre szánt területeken belül történő átsorolás,
- D. Beépítésre nem szánt területeken belül történő átsorolás.

Ssz.	Területfelhasználás 13/2005. (IV.27.) Kt.sz. határozattal elfogadott településeszerkezeti tervben	Biológiai aktivitás értékmutató	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Újonnan kijelölt beépítésre szánt terület						
A1	Zöldterület	6	Különleges beépítésre szánt terület - Lovassport terület	1,5	0,42	-1,89
Indoklás: A terület zöldterületként nem funkcionál, a területen jelenleg lovarda üzemel, így a módosítás célja a tényleges használatnak megfelelő besorolás biztosítása.						
A2	Zöldterület	6	Különleges beépítésre szánt terület - Sportterület	3	0,29	-0,87
Indoklás: A területen jelenleg sportpálya és játszótér található. A telek igen kis mérete nem teszi lehetővé a meglévő funkciót kiszolgáló épületek elhelyezését, így különleges beépítésre szánt terület besorolást kap.						
Újonnan kijelölt beépítésre nem szánt terület						
B1	Különleges terület - bánya	0,1	Különleges beépítésre nem szánt terület - bánya	0,2	4,26	0,43
Indoklás: A bányaterület intenzív beépítése nem tervezett, így a különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási egység megfelelő a terület számára.						
B2	Különleges terület - temető	3	Különleges beépítésre nem szánt terület - temető	6	1,9	5,70
Indoklás: A temetőterület intenzív beépítése nem tervezett, így a különleges beépítésre nem szánt területfelhasználási egység megfelelő a terület számára.						
B3	Falusias lakóterület	2,4	Védelmi erdőterület	9	3,14	20,72
Indoklás: A tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése.						
B4	Falusias lakóterület	2,4	Zöldterület - közkert	6	0,11	0,40
Indoklás: A módosítást a területen történő új utcanyitás és telekosztás kialakítása indokolja.						
B5	Falusias lakóterület	2,4	Zöldterület - közkert	6	0,1	0,36
Indoklás: A módosítást a területen történő új utcanyitás és telekosztás kialakítása indokolja.						
B6	Ipari terület	0,4	Általános mezőgazdasági terület	3,7	3,56	11,75
Indoklás:						

Ssz.	Területfelhasználás 13/2005. (IV.27.) Kt.sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervben	Biológiai aktivitás értékmutató	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Beépítésre szánt területek átsorolása						
C1	Falusias lakóterület	2,4	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	3,33	-6,66
Indoklás: Az önkormányzat a belterület nyugati határában – a korábbi lakóterületi fejlesztési terület helyén - gazdasági területet kíván kijelölni, így ennek megfelelően a terület kereskedelmi, szolgáltató terület besorolást kap.						
C2	Falusias lakóterület	2,4	Különleges beépítésre szánt terület - Lovassport terület	1,5	0,85	-0,77
Indoklás: A területen jelenleg lovarda üzemel, így a módosítás célja a tényleges használatnak megfelelő besorolás biztosítása.						
C3	Falusias lakóterület	2,4	Településközpont terület	0,5	0,95	-1,81
Indoklás: A területen található a település temploma, így a módosítás célja a tényleges használatnak megfelelő besorolás biztosítása.						
C4	Falusias lakóterület	2,4	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	1,47	-2,94
Indoklás: A terület egy részén jelenleg autószerelő műhely található, másik részén szolgáltató funkciók elhelyezése tervezett, így a tervezett beruházásoknak megfelelően a terület gazdasági terület besorolást kap.						
C5	Falusias lakóterület	2,4	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	4,18	-8,36
Indoklás: Az önkormányzat a belterület északkeleti határában gazdasági területet kíván kijelölni, így ennek megfelelően a terület kereskedelmi, szolgáltató terület besorolást kap.						
C6	Ipari terület	0,4	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	14,35	0,00
Indoklás: A területet az önkormányzat nem kívánja ipari területként hasznosítani, a kisebb környezeti terhelést jelentő vállalkozások megjelenése támogatott, így ennek megfelelően a terület kereskedelmi, szolgáltató terület besorolást kap.						
C7	Ipari terület	0,4	Különleges beépítésre szánt terület - Mezőgazdasági üzemi terület	1,5	5,13	5,64
Indoklás: A területen mezőgazdasági telephely működik, így a módosítás célja a tényleges használatnak megfelelő besorolás biztosítása.						
C8	Falusias lakóterület	2,4	Különleges beépítésre szánt terület - Lovassport terület	1,5	0,79	-0,71
Indoklás: A területen jelenleg lovarda üzemel, így a módosítás célja a tényleges használatnak megfelelő besorolás biztosítása.						
C9	Kereskedelmi, szolgáltató terület	0,4	Különleges beépítésre szánt terület - Lovassport terület	1,5	1,84	2,02
Indoklás: A területen jelenleg lovarda üzemel, így a módosítás célja a tényleges használatnak megfelelő besorolás biztosítása.						

Ssz.	Területfelhasználás 13/2005. (IV.27.) Kt.sz. határozattal elfogadott településszerkezeti tervben	Biológiai aktivitás értékmutató	Hatályos területfelhasználás	Biológiai aktivitás értékmutató	Terület nagyság (ha)	Számított biológiai aktivitás érték
Beépítésre nem szánt területek átsorolása						
D1	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Védelmi erdőterület	9	1	5,30
Indoklás: A tényleges területhasználathoz illeszkedő területfelhasználási egység kijelölése.						
D2	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Különleges beépítésre nem szánt terület - temető	6	0,15	0,35
Indoklás: A temető területe a valóságban a földhivatali nyilvántartás szerinti telekhatáron kívülre is kiterjed, így a területfelhasználási egység határa ennek megfelelően került megállapításra.						
D3	Kertes mezőgazdasági terület	5	Vízgazdálkodási terület	6	1,55	1,55
Indoklás: A területen egy záportározó kialakítása tervezett.						
D4	Gazdasági erdőterület	9	Védelmi erdőterület	9	27,65	0,00
Indoklás: A bodméri erdők az Országos Erdőállomány Adattár szerint védelmi elsődleges rendeltetésűek, ennek megfelelően e területfelhasználási egység kijelölése történt területükön.						
D5	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület	3,2	2,43	-1,22
Indoklás: Az önkormányzat a halastó mentén turisztikai beruházások megvalósítását tervezi, ezért a terület különleges turisztikai terület besorolást kap.						
D6	Védelmi erdőterület	9	Különleges beépítésre nem szánt terület - Turisztikai terület	3,2	1	-5,8
Indoklás: Az önkormányzat a halastó mentén turisztikai beruházások megvalósítását tervezi, ezért a terület különleges turisztikai terület besorolást kap.						
D7	Általános mezőgazdasági terület	3,7	Zöldterület - közkert	6	0,18	0,41
Indoklás: A módosítás célja egy a patak és a forrás területének megközelítését szolgáló zöldsáv kialakítása.						
D8	Védelmi erdőterület	9	Vízgazdálkodási terület	6	0,2	-0,6
Indoklás: A módosítással érintett terület földhivatali nyilvántartás alapján a víztározó területéhez tartozik, így vízgazdálkodási területfelhasználási egységbe került.						
BIOLÓGIAI AKTIVITÁS ÉRTÉK VÁLTOZÁS ÖSSZESEN:						34,2